

SØLVER EIENDOM

REGULERINGSPLAN

GYLDENTANN TERRASSE



PLANBESKRIVELSE



Planstyring
Rådgivende ingeniører

Steinkjer 25. november 2011

PLANBESKRIVELSE	3
1 Intensjon / bakgrunn	3
2 Planstatus	3
3 Beskrivelse av planområdet	3
4 Eiendomsforhold	3
5 Grunnforhold	4
6 Beskrivelse av planforslaget	4
7 Kommunalteknikk	5
7.1 Veganlegg	5
7.2 Vann og avløp	5
7.3 Renovasjon	5
8 Innkomne forhåndsmerknings	6
9 Konsekvenser av planforslaget	6
9.1 Planfaglige vurderinger	6
9.1.1 Lokaliseringsfaktorer	6
9.1.2 Registrerte fornminner	6
9.1.3 Beredskapsmessige vurderinger, ROS-analyse	6
9.1.4 Miljømessige vurderinger	7

Reguleringsplan Gyldentann terrasse, Verdal Kommune

PLANBESKRIVELSE

1 Intensjon / bakgrunn

Planstyring fikk i oppdrag fra Sølvør Eiendom AS å utarbeide reguleringsplan for området Gyldentann terrasse i Verdal kommune, med tanke på bygging av forretning- og leilighetsbygg.

2 Planstatus

Området er ikke tidligere regulert, men området er i kommunedelplan for Verdal by satt av til eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen har helt siden 1970-tallet vært benyttet til forretningsformål.

Forretningsområde tillates ikke større enn 3000 m² BRA i hht Verdal kommunes retningslinjer for etablering av kjøpesenter.

3 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger på Verdalsøra, og omfatter eksisterende forretningsbygg. Bygningsmassen på eiendommen har hatt et betydelig forfall gjennom mange år, og framstår i dag som svært skjemmende i bybildet. Området er lokalisert på Nordåkeren, og er den første forretningsbebyggelse man møter når man kommer til sentrum nordfra.

Selv om bygningen ble oppført på 70-tallet og har blitt benyttet til forretningsformål siden, ligger det planlagte området utenfor det som i kommunedelplanen for Verdal by er definert som sentrumsområde.

Området grenser til boliger / småhusbebyggelse i vest og nord, kombinert bolig og forretning i øst og til leilighets- / næringsbygg med tilhørende parkeringsplasser i sør.

Planen tillater noe høyere tillatt gesimshøyde enn det som er tilfelle på eksisterende bygning i dag. Bygningen vil likevel bli lavere enn andre leilighetsbygg i området (Suljordet) og tilpasset topografi og omkringliggende bebyggelse. Dette fremgår av vedlagte snittegninger.

4 Eiendomsforhold

Området omfatter gnr/bnr 19/260 som tilhører Sølvør Eiendom AS, samt noe areal inntil vegen som i dag eies av Verdal kommune (deler av 16/296). I tillegg omfatter planen noe offentlig veg.

5 Grunnforhold

Området ligger i hovedsak på sand og grus, i hht. løsmassekart fra NGU og erfaring fra tidligere gravearbeider i området. Dette er undersøkt med entreprenør som har hatt anlegg i dette området tidligere.

6 Beskrivelse av planforslaget

Plannavnet er "Reguleringsplan Gyldentann terrasse, Verdal Kommune".

Planforslaget består av

- Plankart i målestokk 1:1000 datert 25.11.2011
- Planbestemmelser datert 25.11.2011

Arealet innenfor planområdet skal benyttes til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- Uteoppholdsareal
- Forretning / kontor
- Bolig

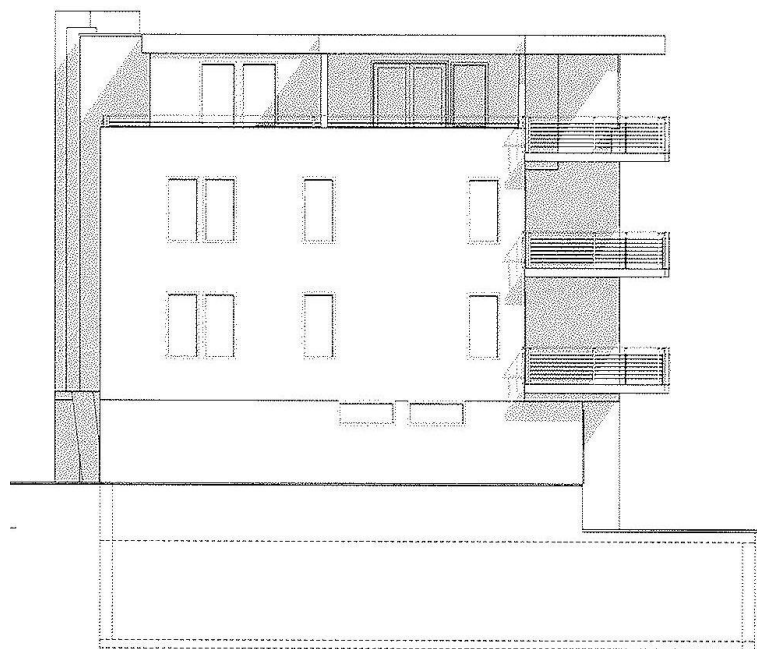
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Fortau
- Parkeringsplasser

Den nye bygningen er planlagt oppført som kombinert forretning/kontor- og boligbygg i 4 etasjer. I tillegg er det planlagt parkering i underetasjen.

Forretning / kontor er plassert i 1. etasje, og 2. – 4. etasje skal benyttes til bolig, med til sammen 11 leiligheter.

Parkeringskjeller er planlagt delvis under parkeringsplass sør for bygget. Dette er vist på bilde, som viser forslag til fasade sett fra vest. Adkomst til parkeringskjeller er planlagt i eksisterende nedkjøring til kjeller på nordsida av bygget.



Varelevering til forretning vil skje på østsida av bygget. Parkering og lasting / lossing skjer der, og varer er tenkt tatt inn i bygget via port på sørsida. Detaljer avklares i forbindelse med detaljprosjektering av bygget.

Det er i utgangspunktet tenkt tilrettelegging for vannbåren varme. Det finnes imidlertid mange løsninger for oppvarming i markedet, og alternativer vurderes og avklares i forbindelse med detaljprosjektering.

Bygget er planlagt noe lenger fra Nordåkeren enn eksisterende bygning, med parkering til forretningsdelen på framsida.

Uteoppholdsareal skal opparbeides vest for bygget, mot Fv 173.

Området skal tilfredsstillere krav til universell utforming.



Bildet viser ny bygning sett fra sør-øst.

7 Kommunalteknikk

7.1 Veganlegg

Adkomst til området er langs offentlig veg Nordåkeren og Johannes Bruns gate.

7.2 Vann og avløp

Tiltaket krever ikke noe nytt kommunalt vann- og avløpsnett.

7.3 Renovasjon

Renovasjonsanlegg er inntegnet i bygningsmassen, og løsning er utarbeidet i samarbeid med Innherred Renovasjon.

8 Innkomne forhåndsmerkninger

Vi har mottatt følgende merknader i forbindelse med varsling av oppstart.

Fylkeskommunen:

- Funksjon, størrelse og utforming i forhold til bebyggelse omkring.
- Anbefaler snitt som viser situasjonen.
- Tilstrekkelig uteoppholdsareal må sikres.
- Universell utforming.

Fylkesmannen:

- Forutsetter at det foretas ROS-analyse.

Statens vegvesen:

- Avkjørsel og parkering må fremgå av planen.
- Krav til uteoppholdsareal ang. støy må tilfredsstilles.

NVE:

- Planen må ta opp problemstilling i forhold til evt. kvikkleireforekomster i området.

Naboer:

- Nabo på eiendommen nord for tiltaket hadde merknad, men tiltakshaver har i ettertid kjøpt denne eiendommen, så merknad vurderes som uvesentlig.

Merknader ligger vedlagt.

9 Konsekvenser av planforslaget

9.1 Planfaglige vurderinger

9.1.1 Lokaliseringsfaktorer

Selv om området ligger utenfor det som i kommunedelplanen er definert som sentrumsformål, så er denne eiendommen den første sentrumsbebyggelse man kommer til når man kommer til Verdalsøra nordfra. Området framstår i dag som svært skjjemmende, og det har lenge vært interesse for å få gjort noe med dette.

9.1.2 Registrerte fornminner

Det er ingen kjente registrerte fornminner i området. Dersom man underveis skulle gjøre funn, følges vanlige prosedyrer for funn av automatisk fredete kulturminner.

9.1.3 Beredskapsmessige vurderinger, ROS-analyse

Området er vurdert i hht DSBs veileder "samfunnssikkerhet i arealplanleggingen" i følgende farekategorier:

Naturfarer:

- NVE viser til lommer med kvikkleire i området, men dette går ikke fram av Skrednetts kart eller NGUs løsmassekart. Erfaringer fra gravearbeider som er utført i området omkring Nordåkeren tidligere tilsier at det er kun sand- og grusmasser i grunnen.
- Flom, overvann, stormflo er ikke aktuelt i området.
- Ekstrem vind eller nedbør vil ikke medføre store konsekvenser.

Menneske- og virksomhetsbaserte farer:

- Tiltaket øker ikke mengde støy, men omregulering til bolig medfører større problemer med den eksisterende trafikkstøyen i området. Aktuelle tiltak mot dette vil være å bygge støyskjerm mot Fv 173 for å tilfredsstille krav til støydemping på uteoppholdsarealene, og å bygge inn verandaer i glass. Innvendig støy i leilighetene blir tatt hånd om gjennom det bygningstekniske.
- Tiltaket vil medføre noe mer trafikk enn dagens situasjon.
- Tiltaket øker ikke faren for andre typer ulykker eller ødeleggelse.

9.1.4 Miljømessige vurderinger

Tiltaket vil ikke påvirke miljøet.